

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Intesa San Paolo Spa**

contro: [REDACTED]

e
[REDACTED]

N° Gen. Rep. **3054/2014**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 16-06-2016 ore 11:10

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. CESARE DE SAPIA**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Franco Nespolo
Codice fiscale: NSPFNC57S25E514M
Partita IVA: 093744800150
Studio in: Via San Giuseppe 22 - PARABIAGO
Telefono: 03311976054
Fax: 03311976054
Email: franco.nespolo@inwind.it
Pec: franco.nespolo@ingpec.eu

INDICE SINTETICO

1 Dati Catastali

Bene: Via Camaldoli 2 - Ponte Lambro - Milano (Milano) - 20138

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: foglio 565, particella 94, subalterno 707, foglio 565, particella 546, subalterno 706

2. Stato di possesso

Bene: Via Camaldoli 2 - Ponte Lambro - Milano (Milano) - 20138

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Camaldoli 2 - Ponte Lambro - Milano (Milano) - 20138

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Camaldoli 2 - Ponte Lambro - Milano (Milano) - 20138

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: Intesa San Paolo Spa

5. Comproprietari

Beni: Via Camaldoli 2 - Ponte Lambro - Milano (Milano) - 20138

Lotti: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Camaldoli 2 - Ponte Lambro - Milano (Milano) - 20138

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Camaldoli 2 - Ponte Lambro - Milano (Milano) - 20138

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Camaldoli 2 - Ponte Lambro - Milano (Milano) - 20138

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 46.000,00

Prezzo da occupato: € 41.000,00

Beni in **Milano (Milano)**
Località/Frazione **Ponte Lambro**
Via Camaldoli 2

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Ponte Lambro, Via Camaldoli 2

Note: con posto auto pertinenziale

Quota e tipologia del diritto

500/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: LZLDDR79T21Z605Z - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione legale dei beni

Quota e tipologia del diritto

500/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: DLGMLN81A43Z605R - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione legale dei beni

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] nata in ECUADOR il 03/01/1981 DLGMLN81A43Z605R e [REDACTED] nato in ECUADOR il 21/12/1979, foglio 565, particella 94, subalterno 707, indirizzo Via Camaldoli 2, piano 3, comune Milano, categoria A/3, classe 4, consistenza 2,5 vani, rendita € € 335,70

Millesimi di proprietà di parti comuni: 52,25 così come risultante dallo stto di riparto condominiale

Confini: da Nord in senso orario: altra unità, via Camaldoli, parti comuni; salvo errori e come meglio in fatto.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] nata in ECUADOR il 03/01/1981 DLGMLN81A43Z605R e [REDACTED] nato in ECUADOR il 21/12/1979, foglio 565, particella 546, subalterno 706, indirizzo Via Camaldoli 2, piano T, comune Milano, categoria C76, classe 5, consistenza 12 mq, superficie 12 mq, rendita € € 51,44

Millesimi di proprietà di parti comuni: non noti

Confini: da Nord in senso orario: mapp. 547 spazio di manovra, via Camaldoli, altra unità, sub

705; salvo errori e come meglio in fatto.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: relativamente al sub 707: lieve diversa distribuzione interna, assenza della velux del soggiorno rappresentata sulla scheda catastale inoltre l' altezza dei locali è diversa da quanto indicato sulla scheda

Regolarizzabili mediante: aggiornamento della posizione catastale

Descrizione delle opere da sanare: nel locale soggiorno/cucina non è presente la lieve rientranza ove vi è la porta che conduce al disimpegno e nel locale disimpegno rappresentato sulla scheda è stata realizzata una tramezza con vano porta tra il bagno e la camera con conseguente formazione di un piccolo disimpegno ed una minor superficie dell' antibagno, inoltre è da eliminare dalla rappresentazione grafica la velux del soggiorno. le altezze dei locali sono diverse (ievemente superiori) a quelle indicate sulla scheda.

costi tecnici e diritti catastali: € 500,00

Oneri Totali: € **500,00**

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L' unità si trova nel quartiere denominato Ponte Lambro situato nella periferia sud-est della città. È compreso nella zona 4 del decentramento amministrativo e il suo territorio è delimitato a ovest dalla Tangenziale Est che lo divide dal quartiere di Morsenchio, del quale faceva invece precedentemente parte, a est dal fiume Lambro e a sud confina con il comune di San Donato Milanese. Con l'inizio del nuovo secolo, Ponte Lambro conosce un'altra profonda ristrutturazione attraverso un intervento sul patrimonio pubblico previsto che ha operato sui caseggiati ALER di via Guido Ucelli di Nemi e Serrati, il rifacimento delle vie centrali del quartiere, la ristrutturazione del Centro Territoriale Sociale, del Centro Giovani, dell'edificio parrocchiale, del Mercato Comunale, dell'ufficio postale e di alcune palazzine in "Via Rilke" appartenenti al Comune di Milano. Il progetto di riqualificazione, al quale ha partecipato anche l'architetto Renzo Piano è in fase di attuazione

Caratteristiche zona: periferica popolare

Area urbanistica: mista a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti centri limitrofi: San Donato Milanese, Monza.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole, residenziali

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Aeroporto 2 km, Autobus 200 mt, Tangenziale 3 km, Autostrada 10 km, Ferrovia 8 km, Metropolitana 7 km, Tram 4 km

Servizi offerti dalla zona: Asilo nido (scarsa), Asilo (discreta), Biblioteca (mediocre), campi da tennis (discreta), Campi da calcio (sufficiente), Centri commerciali (discreta), Centro sportivo

(sufficiente), Farmacie (buona), Municipio (buona), Musei (scarsa), Negozi al dettaglio (sufficiente), Ospedale (buona), Palestra (mediocre), Palazzetto dello sport (scarsa), Cinema (scarsa), Parco giochi (discreta), Piscina (discreta), Polizia (sufficiente), Scuole elementari (sufficiente), Scuole medie inferiori (sufficiente), Scuole medie superiori (mediocre), Università (buona), Supermercato (scarsa), Spazi verdi (buona), Stadio (scarsa), Vigili del fuoco (buona)

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Vincolo di pertinenzialità fra il posto auto al fg. 94 mapp. 546 sub 706 e l'appartamento al mapp. 94 sub707; A rogito di notaio Gianfranco Benetti di Rozzano in data 02/03/2007 ai nn. 21382; Iscritto/trascritto a Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di Milano 1 in data 29/03/2007 ai nn. 23030/13229;

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di Intesa San Paolo Spa contro [REDACTED]; Derivante da: garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 260.000,00; Importo capitale: € 130.000,00 ; A rogito di notaio Raffaella Caputo notaio in Milano in data 14/03/2008 ai nn. 21124/13307; Iscritto/trascritto a Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di Milano 1 in data 03/04/2008 ai nn. 20662/4335

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Intesa San Paolo Spa [REDACTED]
[REDACTED]; Derivante da: mancato pagamento rate
mutuo ; A rogito di ufficiale Giudiziario del Tribunale di Milano in data 20/10/2014
ai nn. 19198 iscritto/trascritto a Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di
Milano 1 in data 04/11/2014 ai nn. 55316/40283;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuno

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: circa € 700,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 2.141,97 al 31/12/2015 oltre ad
€ 704,155 relativamente al bilancio preventivo 2016

Millesimi di proprietà: 52,25 salvo ulteriori millesimi per il posto auto (non comunicati allo
scrivente dall' amministratore)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Non specificato

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: 134,3 kWh/mqa - CLASSE ENERGETICA E

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: è in previsione un' assemblea condominiale straordinaria al fine di
deliberare sul rifacimento dei balconi del I e II piano che versano in condizioni critiche e
necessitano di lavori abbastanza urgenti, l'importo di tali spese al momento non è stato ancora
quantificato.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] nato il 29/12/1930 e MAGGI MARGHERITA nata il 16/06/1921 **proprietario/i ante ventennio** al **06/04/1979** . In forza di titoli anteriori al ventennio a rogito di in data ai nn. .

Titolare/Proprietario: [REDACTED] nata a GRAZZANISE il 10/10/1943 C.F. GRVLBT43R50E158W **proprietario/i ante ventennio** al **27/05/2005** . In forza di atto di compravendita a rogito di notaio Carlo de Mojana di Cologna di Milano in data 06/04/1979 ai nn. 22814 - trascritto a Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di Milano 1 in data 03/05/1979 ai nn. 17175/15078.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] nato in ARGENTINA il 01/04/1959 C.F. PLCNTN59D01Z600Z dal 27/05/2005 al 14/03/2008 . In forza di atto di compravendita a rogito di notaio Gianfranco Benetti di Rozzano in data 27/05/2005 ai nn. 15508/2483 - trascritto a Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di Milano 1 in data 01/06/2005 ai nn. 38678/21349.

Note: riferito ad una più ampia consistenza dalla quale è poi derivato il mapp. 94/707

Titolare/Proprietario: [REDACTED] nato in ARGENTINA il 01/04/1959 C.F. PLCNTN59D01Z600Z dal 02/03/2007 al 14/03/2008 . In forza di atto di compravendita a rogito di notaio Gianfranco Benetti di Rozzano in data 02/03/2007 ai nn. 21381/4290 - trascritto a Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di Milano 1 in data 29/03/2007 ai nn. 23027/13227.

Note: riferito al mapp. 546/706

Titolare/Proprietario: [REDACTED] nato in ECUADOR il 21/12/1979 C.F. LZLRLS79T21Z605L e [REDACTED] nata in ECUADOR il 03/01/1981 C.F. DLGMLN81A43Z605R, coniugi in comunione legale dei beni dal 14/03/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita a rogito di notaio Raffaella Caputo di Milano in data 14/03/2008 ai nn. 21123/13306 - trascritto a Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di Milano 1 in data 03/04/2008 ai nn. 20661/12009.

7. PRATICHE EDILIZIE:

- Edificio realizzato antecedentemente all' anno 1940
- Numero pratica: 2158/2007

Tipo pratica: Super D.I.A.

Per lavori: recupero sottotetto ai fini abitativi

Oggetto: intervento su fabbricato esistente

Presentazione in data 13/03/2007 al n. di prot. 249448000

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo economico [A3]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: lieve diversa distribuzione interna, mancata realizzazione della velux nel locale soggiorno/cucina e maggior altezza dei locali

Regolarizzabili mediante: presentazione di D.I.A. a sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: parete con vano porta nel locale disimpegno, spostamento del

vano porta verso il disimpegno, chiusura velux nel soggiorno
costi tecnici e di sanatoria: € 3.000,00

Oneri Totali: € 3.000,00

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto A

Trattasi di un appartamento ricavato da un intervento di recupero sottotetto ai fini abitativi effettuato nella seconda metà degli anni 2000; l'unità presenta il tetto mansardato ed ha un' altezza minima di 245 cm in corrispondenza delle pareti prospicienti verso l' esterno e di circa 330 cm in corrispondenza del colmo di copertura. Le pareti sono in muratura ed il tetto è in legno con copertura costituita da pannelli in PVC con finitura similcoppo; le finiture dell' unità sono di livello medio in buono stato manutentivo. La pavimentazione del locale giorno e dei disimpegni è costituita da piastrelle in monocottura posate in diagonale formato 30 cm x 30 cm, mentre dello della camera è in laminato di parquette e quello del bagno è in piastrelle 20 cm x 20 cm anch' esse posate in diagonale con rivestimento delle pareti è in piastrelle simil mosaico sino ad un' altezza di circa 180 cm. La parete del locale giorno ove sono presenti il lavandino ed il piano cottura risulta piastrellata sino ad un' altezza di circa 150 cm; le restanti pareti sono invece finite a civile mentre il plafone è costituito dall' assito di copertura con mordente di tonalità scura. L' unità è dotata di portoncino di ingresso blindato e di serramenti in alluminio elettro-colore bianco con vetrocamera e scuri costituiti da persiane scorrevoli anch' essi in alluminio, inoltre nel bagno è presente una velux.

1. Quota e tipologia del diritto

500/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: LZLDDR79T21Z605Z - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione legale dei beni

2. Quota e tipologia del diritto

500/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: DLGMLN81A43Z605R - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione legale dei beni

Superficie complessiva di circa mq **37,00**

E' posto al piano: 4

L'edificio è stato costruito nel: fine 1800

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2007

ha un'altezza interna di circa: minima 245 cm e massima di 330 cm

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: L' edificio, edificato presumibilmente all' inizio del secolo scorso, è

costituito da un fabbricato con forma ad L edificato a cortina. L' edificio è dotato di 4 piani fuori terra di cui l' ultimo livello realizzato circa un decennio orsono con recupero sottotetti ai fini abitativi. Le strutture portanti sono in muratura con struttura di copertura in legno e copertura con pannelli similcoppo. Le pareti esterne, finite ad intonaco civile, sono in mediocri condizioni manutentive e mostrano segni di umidità da risalita ed altri ammaloramenti dovuti ad umidità e/o a perdite da pluviali.

L' ingresso dell' edificio è costituito da un vano dal quale dipartono le scale che conducono ai vari piani ed è dotato di pavimentazione in monocottura in mediocri condizioni. Le scale sono costituite da gradini prefabbricati in cemento

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Balconi	materiale: c.a. condizioni: buone - Note: riferito ai balconi del piano sottotetto
Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: buone
Fondazioni	tipologia: travi continue rovesce materiale: muratura condizioni: non verificate
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: battuto di cemento ubicazione: esterna condizioni: scarse
Solai	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: discrete

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: ante a battenti materiale: alluminio protezione: persiane materiale protezione: alluminio condizioni: buone
Infissi esterni	tipologia: a ribalta materiale: ferro protezione: inesistente condizioni: buone - Note: riferito alla velux sita nel bagno
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: pannelli simil-coppo coibentazione: pannelli termo-assorbenti condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: a doppia fodera coibentazione: pannelli termo-assorbenti rivestimento: cemento lisciato condizioni: buone - Note: riferito alle pareti del piano sottotetto

Pavim. Interna	materiale: piastrelle in monocottura condizioni: buone - Note: riferito al locale giorno ed ai disimpegni
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone - Note: riferito al bagno
Pavim. Interna	materiale: parquette condizioni: buone - Note: riferito alla camera da letto
Plafoni	materiale: legno condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: a libro materiale: portoncino blindato condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle condizioni: buone - Note: sino ad un' altezza di circa 180 cm
Rivestimento	ubicazione: zona cottura materiale: piastrelle condizioni: buone - Note: sino ad un' altezza di circa 150 cm
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: battuto di cemento condizioni: da normalizzare
Impianti:	
Antenna collettiva	tipologia: rettilinea condizioni: buone
Citofonico	tipologia: audio condizioni: scarse conformità: non a norma
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone
Gas	tipologia: con tubazioni a vista/sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame condizioni: buone

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in polipropilene** condizioni: **buone**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **buone****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie da considerare, per la valutazione globale dell'immobile, è quella "commerciale" calcolata con le indicazioni che seguono. Ulteriori variazioni del valore potranno essere ottenute applicando i "coefficienti di differenziazione" in alcuni casi già intrinsecamente valutati nella superficie potenziale del bene. Le superfici si ottengono considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino e al 50% nel caso contrario. I balconi sono calcolati fino al 30% mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, aree esterne, ecc.) hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il 30% a seconda della dimensione ed al relativo grado di comodità rispetto all'unità principale. Negli stabili in condominio la comproprietà delle parti comuni (androni, scale, cortile, ecc.) può essere valutata con una maggiorazione delle superfici commerciali pari al 3-5%.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	37,00	1,00	37,00

37,00**37,00****Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 02/2015

Zona: Milano Forlanini

Tipologia: appartamento economico

Valore di mercato min (€/mq): 1.200,00

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 1.400,00

Accessori:

A.1 Posto auto posto al piano terreno
Sviluppa una superficie complessiva di 12 mq
Valore a corpo: € 4.000,00
Note: identificato al fg 565 mapp. 546 sub 706

Impianto elettrico:
Esiste impianto elettrico.
Epoca di realizzazione/adeguamento 2007
Impianto a norma.
Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Riscaldamento:
Esiste impianto di riscaldamento.
Tipologia di impianto: autonomo

Epoca di realizzazione/adeguamento: 2007
Impianto a norma.
Non esiste la dichiarazione di conformità.

Ascensori montacarichi e carri ponte:
L'immobile non dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

Scarichi:
Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

I criteri di stima sono volti alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile inteso come rapporto di equivalenza intercorrente fra il bene e la moneta in una situazione di libera concorrenza. Per ottenere questo valore vi sono due metodi: uno è il cosiddetto metodo sintetico, l'altro è il metodo analitico. Il primo consiste nella formazione di un gruppo di classi ottenuti da beni simili, costituenti una lista di prezzi di mercato noti, ossia rilevati da un'indagine di mercato: quindi si procede alla verifica della appartenenza del bene della fattispecie ad una di queste classi oppure riferendolo a quella classe cui più somiglia. In conclusione il metodo sintetico consiste nella formulazione del giudizio di equivalenza derivante dal confronto tra una serie di beni analoghi di cui siano ovviamente note le caratteristiche ed il prezzo ed il bene da stimare con le eventuali opportune correzioni per renderlo paragonabile.

Il metodo analitico consiste nella capitalizzazione ad un tasso idoneo di interesse dei redditi futuri. Ciò comporta che siano prevedibili con certezza probabile i redditi ed il saggio d'interesse, quindi il metodo è applicabile in una situazione di mercato stabile e dove l'investimento immobiliare edilizio sia valutato sotto l'aspetto della redditività: questo è essenziale in quanto solo in tale situazione è valido il concetto che il bene vale in base a quanto rende.

Attualmente ci troviamo in una situazione di congiuntura diversa dai tempi in cui la teoria della stima analitica è stata elaborata dagli insegnanti dell'Estimo tradizionale, quando era possibile reperire dati e redditi stabili.

Concludendo per la stima del bene oggetto della presente si seguirà il metodo sintetico essendo quello analitico non adatto alla circostanza. Il metodo sintetico viene applicato effettuando a tappeto una indagine di mercato in zona, con l'assunzione di informazioni presso operatori del settore (quali amministratori, costruttori, agenzie di intermediazione, etc.) sia con gli Uffici Tecnici di banche ed assicurazioni per la gestione del patrimonio immobiliare.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1;

Ufficio del registro di Milano;

Ufficio tecnico di Milano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare immobiliare Tecnocasa, Remax, Professione Casa, Osservatorio del Mercato immobiliare dell' Agenzia delle Entrate, Osservatorio del Mercato Immobiliare della Camera di Commercio di Milano;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) 1.400,00;

motori di ricerca internet, www.immobiliare.it, www.casa.it, www.idealista.it, www.borsinoimmobiliare.it.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Posto auto

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	37,00	€ 1.300,00	€ 48.100,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 48.100,00
Valore corpo	€ 48.100,00
Valore accessori	€ 4.000,00
Valore complessivo intero	€ 52.100,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 52.100,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Posto auto	37,00	€ 52.100,00	€ 52.100,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria, per eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.5%)

€ 2.605,00

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:

€ 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 3.500,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

€ 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: non comodamente divisibile

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 45.995,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

€ 46.000,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":

€ 41.000,00

Data generazione:
14-05-2016

Si allega:

- 1) Fotografie del bene;
- 2) scheda catastale appartamento;
- 3) scheda catastale posto auto;
- 4) visura catastale storica appartamento;
- 5) visura catastale storica posto auto;
- 6) rogito;
- 7) visure comune di Milano pratiche edilizie (superDIA);
- 8) ACE
- 9) Dichiarazione Agenzia Entrate inesistenza contratti di locazione;
- 10) riparto consuntivo 2015;
- 11) importi insoluti a saldo al 31/12/2015;
- 12) riparto preventivo 2016;
- 13) Certificati anagrafici;
- 14) attestati invio perizia;
- 15) Copia privacy perizia